

Sjøtrøa 2

7777 NORD-STATLAND

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1929

BRA: 82 m²

BRA-i: 82 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

16

TG-2

10

TG-3

1

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/22687>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak

Vurdere behov for snøfanger.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Som skrånet tomt med asfaltert gårdsplass med fall til kom øvre side. Noen nedløp satt på terreng uten konsekvenser grunnet mye skrånet terreng. Litt synlig berg i bakkant kjeller med plast over for å unngå fukt. Ved inspeksjon i uinnredet kjeller ikke noe som tyder på problemer med fukt fra grunnen, men som naturlig noe fuktighet i grunnmur.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren på hjørne ved kjellerdør. Ser ut som den har vært der i lengre tid og vurderes ikke til å være av vesentlig betydning, men anbefales fulgt med.

Støttemur

Oppsummering

Som natursteinsmur med naturlige sprekker, men kan se ut som den er med skjevhet av terrengpress på høyeste område. Tvilomt bygd slik. Ikke så mye at den ennå vurderes å være med dårlig stand med risiko for svikt. Antar at det eier av vei (ikke undersøkt) som har ansvaret da den ble etablert i forbindelse med veibygging.

Anbefalte tiltak

Muren anbefales holdt under oppsikt.

Balkong, terrasse, platting: Altan over inngang.

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 83 cm. og er lavere enn etasableringsår på 90 cm. Skyldes tredekke. Takterrassen er tekket med papp skjult under tredekke. Ukjent oppbygging. Fra undersiden ingen tegn til lekkasjer.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres skjevhet på kjøkken hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 30 mm Ellers som naturlig noen ujevnheter opp til 20 mm hvor det også forekommer noe knirk. Ukjent om det kan forekomme mus i konstruksjonen da det ble registrert tegn til mus i kjeller. Også en del skjevheter i 2. etg. og ikke unormalt i et eldre hus.

Trapp

Oppsummering

Rekkverket på loftgang måles 65 cm. Manglende rekkverk ellers på trapp skulle monteres før salg. Ukjent hvordan det ser ut. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert. Endre rekkverk i 2. etg. til anbefalt høyde. 100 cm.

Varmesentral

Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. Trolig fordel med en service.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Ca. 10 mm Kan gå bra med mindre lekkasjer fra andre tappesteder uten lekkasjer til andre rom. Dusjplassering går bra ved videre bruk av dusjvegger eller kabinet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ser membran i sluk. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Antatt mindre kaltrom i mønet er ikke med adkomst.

Iflg tidligere prospekt er det isolert på nytt og benyttet undertak for slik konstruksjon uten lufting i gesimser.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Er ikke med ferdigattest, noe som ikke er unormalt på eldre bolig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.9.2024

Rapportdato
13.9.2024

Hjemmelshavere

Navn: Børge Pettersen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Sverre Kvaløsæter. Telefon: 40004460
Firma: Takst-Forum Trøndelag as Epost: sverre@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal.



Informasjon om boligen

Adresse: Sjøtrøa 2, 7777 Nord-statland
Kommunenr: 5007 Gårdsnr: 183 Bruksnr: 114 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1929
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen som eiet tomt på 656 m2 beliggende høgt i terrenget med utsikt mot sjøen. Med nærhet til kro grunnet tidligere samme eier. Med asfaltert adkomst og gårdsplass ved forstøtningsmur av naturstein mot vei. Ellers noe belegningsstein. Nedre del eiendom som mye skrånet grøntareal og noe vegetasjon.

Bebyggelse som eldre bolig på en og en halv etasje over kjeller omfattende oppgradert i eldre opprinnelig stil både ut og innvendig etter 2000. Med grunnmur av betong for kjeller litt under målbar høyde. Konstruksjoner over av tre med utvendig stående bordkledning. Tak med saltaks fasong med opplett begge siden med taktekking av decra. Oppvarming av vedovn og varmepumpe.

Grunnet ukjent oppbygging er opprinnelig byggeår benyttet i energiattest, derfor ikke hensyntatt forbedringer i forbindelse med etterisolering og skiftning av vinduer.

Boligen mye bedre enn det som fremkommer i rapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1998-2003	Skiftet bordkledning og etterisolert yttervegger. Mindre område kledning fra 2018 mot vei.	Nei
2000	Skiftet taktekking og takrenner. Isolert takkonstruksjon.	Nei
200-2006	Skiftet vinduer og ytterdører.	Nei
2003	Ny murpipe og vedovn.	Nei
2003	Skiftet vannrør, avløpsrør og bereder.	Nei
2003	Nytt el-anlegg.	Ja
2003	Nytt baderom. Innredning fra 2018.	Nei
2011	Montert varmepumpe luft/luft.	Nei
2018	Nytt kjøkken. Alle ovennevnte oppgraderinger iflg tidligere prospekt opplyst av forrige eier.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	35	35	0	0	2
1. etasje	47	47	0	0	30
Totalt m²	82	82	0	0	32

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	37	35	2
Totalt m²	37	35	2

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	35	35	0	Gang, bad, tre soverom.	
1. etasje	47	45	2	Vf, gang, kjøkken, stue.	Spiskammers.
Totalt m²	82	80	2		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ser i tidligere prospekt at det er utført noe på gårdsplass med synlige plast over terreng før tilfylling/asfaltering ikke mange år siden. Ca. 2018. Kan være bare plast og ikke drenering.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Som skrånet tomt med asfaltert gårdsplass med fall til kom øvre side. Noen nedløp satt på terreng uten konsekvenser grunnet mye skrånet terreng. Litt synlig berg i bakkant kjeller med plast over for å unngå fukt. Ved inspeksjon i uinnredet kjeller ikke noe som tyder på problemer med fukt fra grunnen, men som naturlig noe fuktighet i grunnmur.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Med synlige berg i bakkant kjeller, men ukjent om det gjelder under hele muren.	
Type grunnmur i kjeller	Betong, Betong med sparestein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren på hjørne ved kjellerdør.
Ser ut som den har vært der i lengre tid og vurderes ikke til å være av vesentlig betydning, men anbefales fulgt med.

6.3 Støttemur

Beskrivelse

Det er etablert en støttemur av naturstein mot vei øvre side.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Nei

Oppsummering av støttemur

TG-2

Som natursteinsmur med naturlige sprekker, men kan se ut som den er med skjevhet av terrengpress på høyeste område. Tvilsomt bygd slik. Ikke så mye at den ennå vurderes å være med dårlig stand med risiko for svikt. Antar at det eier av vei (ikke undersøkt) som har ansvaret da den ble etablert i forbindelse med veibygging.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Muren anbefales holdt under oppsikt.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Grovkjeller

Med innredet kjeller med støpt gulv med noe skjevhet. Romhøyde under målbart, ca. 1,8 meter, noe varierende.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-1

Det ble ikke registrert tegn til skader. Ikke skadelig fukt i etasjeskiller ved måling.
Vil trolig ikke være egnet for lagring av fuktømtålige ting.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type

Terrasse

Med større altan i hele husets lengde og noe på gavl av trekonstruksjon med spaltet dekke.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bygd ca. 2006.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.	

6.6 Balkong, terrasse, platting: Altan over inngang.

Type	Takterrasse
Som mindre altan over inngang østside.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bygd ca. 2003.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
---	-----

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 83 cm. og er lavere enn etasableringsår på 90 cm. Skyldes tredekke. Takterrassen er tettet med papp skjult under tredekke. Ukjent oppbygging. Fra undersiden ingen tegn til lekkasjer.

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass som sidehengslet tilpasset opprinnelig eldre stil. Ytterdører og altandør som malt med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Vinduer og dører fra ca 2000.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
--	-----

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
--	-----

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
---	-----

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
--	-----

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Bortsett fra litt utvendig fuktbelastet nedre del altandør 2. etg ikke noe å bemerke.

6.8 Yttervegger

Type fasade

Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
--	-----

Iflg tidligere prospekt er alle yttervegger etterisolert med ukjent mengde med ny utvendig stråleende bordkledning i tiden 1998-2003 og noe på side mot vei i 2018.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
---	-----

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
--	-----

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
---	-----

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
--	-----

Oppsummering av yttervegger

TG-1

Ikke noe å bemerke med fasader. Delvis vanskelig å vurdere lufting/musesperre. Forventer av evnt dårlige partier ble utskiftet samtidig. Ukjent om det kan forekomme mus i konstruksjonen da det i kjellerrom med bereder ble registrert tegn til mus i isolasjon mot ytterkant i etasjeskiller.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-IU

Antatt mindre kaltrom i mønet er ikke med adkomst. Iflg tidligere prospekt er det isolert på nytt og benyttet undertak for slik konstruksjon uten lufting i gesimser.

6.10 Renner og nedløp

Type

Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Takrenner av metall fra 2000. Noe mot vei fra 2018.

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-1

Fra terreng ikke noe å bemerke.

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Med saltaks fasong med bratt vinkel med opplett begge sider på midtpartiet.

Inspisert fra

Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-1**

Er ikke med luftespalter i gesimser. Ikke nødvendig om det er benyttet undertak for slike konstruksjoner, noe som ikke kan kontrolleres.
Fra terreng ikke noe å bemerke eller tegn til skader.

6.12 Takteking

Type tekking

Annet

Taktekking av decra med gavbeslag og integrerte stigetrinn som er et holdbart materiale.

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Pålagt ca. 2000. Noe på side mot vei fra 2018.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Nei

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av takteking**TG-1**

Fra terreng ikke noe å bemerke.

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?

Ja

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Nei

Oppsummering av utstyr på tak**TG-3**

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere.
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vurdere behov for snøfanger.

Utbedringskostnader**Under 10 000**

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det registreres skjevhet på kjøkken hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 30 mm Ellers som naturlig noen ujevnheter opp til 20 mm hvor det også forekommer noe knirk. Ukjent om det kan forekomme mus i konstruksjonen da det ble registrert tegn til mus i kjeller. Også en del skjevheter i 2. etg. og ikke unormalt i et eldre hus.	

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Ny elementpipe (minipipe) som innvendig pusset montert i 2003. Helbeslag over tak.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn i stue fra 2003 satt på fliser.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Ikke noe å bemerke. Har ikke hatt tilsyn.	

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Nytt kjøkken montert i 2018 av laminerte skrog med malte litt profilerte fronter og laminert benkeplate.
Med integrert stekeovn og microovn i høgskap, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Ikke noe å bemerke.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Avtrekk fra 2018

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerte ved enkel test.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Ikke mulig med kontroll grunnet bare fasadetegninger.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Er ikke med ferdigattest, noe som ikke er unormalt på eldre bolig.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

Nytt pulverapparat skulle skaffes.

6.18 Trapp

Beskrivelse

Trappa som tett malt tretrapp med parkett i trinn.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
<p>Rekkverket på loftgang måles 65 cm. Manglende rekkverk ellers på trapp skulle monteres før salg. Ukjent hvordan det ser ut.</p> <p>Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.</p> <p>Endre rekkverk i 2. etg. til anbefalt høyde. 100 cm.</p>	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Avløpsrør opplyses i tidligere prospekt skiftet i 2003. Noe gjenstående eldre rør under kjellergulvet.</p>	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
<p>Avløp er felles med nabo (kro) hvor det er en avtale som sier at kro skal betale 80 % av eventuelle utvendige oppgraderinger.</p>	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Innvendige vannrør som rør i rør opplyses i tidligere prospekt skiftet i 2003.</p> <p>Stikkledning som videreføres til nabo fra 2018.</p> <p>Med stoppekran for nabo/kro i kjeller.</p>	

Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	
Vannrør skal normalt fungere i lang tid.	
TG-1	

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Hele anlegget opplyses i tidligere prospekt skiftet i 2003/05	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Siste gang kontroll i 2018 uten bemerkninger. Samsvarserklæring datert 2005.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Med varmpumpe luft/luft montert i 2011.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent angående service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. Trolig fordel med en service.	

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2003	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ikke kontrollerbart

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering og avtrekk fra våtrom/kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Dagens løsning tilfredsstillende.	

6.25 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderommet oppgradert i 2003 med fliser på gulvet med varme, flis på vegger og plater i tak med downlights.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater**TG-2**

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Ca. 10 mm
Kan gå bra med mindre lekkasjer fra andre tappesteder uten lekkasjer til andre rom.
Dusjplassing går bra ved videre bruk av dusjvegger eller kabinett.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

Ser membran i sluk.
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Med innfellbare dusjvegger, servantskap, toalett og tilkobling for vaskemaskin.
Innredning fra 2019.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Ikke noe å bemerke.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel test. Med tilluft under dør.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang bak dusj. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.26 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant